

Bản án số: 127/2025/DS-ST
Ngày 20 – 5 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất có điều kiện

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

- T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà.

Ông Tạ Thanh Bự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 31 tháng 3 và ngày 20 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 575/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951; địa chỉ cư trú: Ấp Mương Đ, xã Tạ An K, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Ấp Mương Đ, xã Tạ An K, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Ấp Bùng B, xã Hoà T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2025 và ngày 06/3/2025 - có mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Liêu Hoàng E, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Ấp Tân Điền B, xã Tạ An Khương, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Phạm Kim C, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Ấp Tân Đ, xã Tạ An K, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C: Ông Tăng Tấn L – Luật sư của văn phòng Luật sư Tăng L – thuộc đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau; địa chỉ: Số 160 Mậu T, khóm A, phường B, T phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt ngày 28 và 31/3/2025, vắng mặt ngày 20/5/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN. Địa chỉ: Số 02 Láng H, phường Thành C, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Công Đ – Phó giám đốc phụ trách điều hành – Chi nhánh huyện Đàm Dơi.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Công Đ là ông Hồ Thanh G – Phó phụ trách phòng khách hàng – Chi nhánh huyện Đàm Dơi (Là người đại diện theo uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 28/10/2024 - có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có diện tích đất 9.310m² tại ấp Mương Đ, xã Tạ An K, huyện Đàm Dơi do bà T1 đứng tên quyền sử dụng. Đến giữa năm 2022 do ông bà sức khoẻ yếu, không có con nên có thoả thuận với anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C thực hiện thủ tục tặng cho và chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho vợ chồng anh Hoàng E, chị C đứng tên với điều kiện vợ chồng E, C phải nuôi dưỡng, chăm sóc ông T, bà T1 cho đến khi qua đời và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà giữ. Sau khi ông T, bà T1 chết thì vợ chồng anh Hoàng E và chị C được quản lý, sử dụng phần đất này. Tuy nhiên, sau khi đứng tên quyền sử dụng đất thì anh Hoàng E và chị C không thực hiện theo thoả thuận, không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà giữ và hắt hủi, không quan tâm, chăm sóc, nuôi dưỡng ông bà mà còn thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền tại ngân hàng. Về việc giữa ông bà với anh E, chị C khi làm hồ sơ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh E và chị C không phải là con ruột của ông bà nên cán bộ tiếp nhận hồ sơ có giải thích không làm hợp đồng tặng cho được phải làm hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông bà mới lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng thực tế ông bà không chuyển nhượng đất cho anh Hoàng E, chị C cũng như không nhận khoản tiền nào của E, C từ việc chuyển nhượng này. Nay ông T và bà T1 yêu cầu Toà án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là hợp đồng tặng cho) giữa ông T, bà T1 với anh E, chị C được Ủy ban nhân dân xã Tạ An K chứng thực ngày 08/9/2022 để ông bà thực hiện các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông bà đứng tên theo quy định.

Tại phiên Toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

* *Bị đơn:*

- *Anh Liêu Hoàng E trình bày:* Vào ngày 08/9/2022 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho anh Hoàng E, chị C diện tích đất nuôi trồng thủy sản 9.892,7m², căn nhà cấp 4, một cổng xỏ và một ít cây trồng trên đất tọa lạc tại ấp Mương Đ, xã Tạ An K, huyện Đàm Dơi với giá tổng cộng là 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất không quy định điều kiện nuôi dưỡng, chăm sóc. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và thoả thuận giao đất ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do vợ chồng anh là cháu

của bà T1, ông T nên anh chị cho ông T, bà T1 ở căn nhà nêu trên đến khi qua đời. Do ông T, bà T1 không có con nên bán đất cho anh chị giá rẻ so với giá thị trường, việc chuyển nhượng đất là tự nguyện, không ai ép buộc. Nay ông T, bà T1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất anh Hoàng E không đồng ý.

- *Chị Phạm Kim C trình bày:* Chị xác định lời trình bày của anh Hoàng E là đúng, chị là cháu ruột của bà T1, từ trước đến nay ông T và bà T1 không có con nên ông bà xE anh chị như con ruột và chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị để lấy tiền dưỡng già, anh chị không ở chung với ông T, bà T1 nhưng thường đến chăm sóc ông T, bà T1 từ năm 1999 cho đến nay. Chị C giao số tiền 350.000.000 đồng cho bà T1 nhận tại Ủy ban xã Tạ An K. Anh chị là người canh tác đất từ ngày 08/9/2022 cho đến nay. Quyền sử dụng đất đang giao cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VN chi nhánh Đàm Dơi để vay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất có đóng đủ hàng quý. Nay ông T, bà T1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị không đồng ý.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VN trình bày: Ngày 01/11/2023 anh Liêu Hoàng E có hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VN chi nhánh Đàm Dơi (sau đây gọi tắt là ngân hàng) hạn mức cho vay số tiền 100.000.000 đồng, trong đó đã nhận nợ là 50.000.000 đồng, lãi suất cho vay 11,2%/năm, lãi suất quá hạn 16,8%/năm, thời hạn vay tối đa là 36 tháng. Để đảm bảo hợp đồng vay, anh Hoàng E có nộp cho ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG799778, số DG799779, số DG799780 diện tích đất 9.892,7m². Nay ngân hàng yêu cầu anh Hoàng E và chị C phải trả cho ngân hàng tổng số tiền là 54.335.553 đồng (trong đó vốn 50.000.000 đồng, lãi tính đến ngày xét xử là 4.335.553 đồng) và lãi phát sinh cho đến ngày tất toán nợ.

* Tại phiên tòa,

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh E, chị C kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ điều 117, 119, 122, 131, 457, 459, 462, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Chấp nhận yêu cầu của ngân hàng. Buộc anh Hoàng E và chị C trả cho ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 20/5/2025 là 54.335.553 đồng và lãi suất tiếp theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ngân hàng trả lại cho ông T, bà T1 bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hoàng E và chị C. Ông T, bà T1 có quyền liên hệ cơ quan chức năng trong việc điều chỉnh giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 điều 227 tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 nhận chuyển nhượng của ông Hồ T và bà Trần Phương H vào ngày 09/6/1997, tổng diện tích 9.310m² tọa lạc tại ấp Mương Đ, xã Tạ An K, huyện Đàm Dơi. Ông T, bà T1 cất nhà và quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến ngày 08/9/2022 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cháu là anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C. Ngày 03/10/2022 anh Hoàng E và chị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng: Số DG799778 diện tích 8.014,2m² thuộc thửa đất số 704, số DG799779 diện tích 1.257,5m² thuộc thửa đất số 448 và DG799780 diện tích 621,0m² thuộc thửa đất số 546 cùng tờ bản đồ số 7.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 08/9/2022 giữa các đương sự là thực tế có xảy ra. Hình thức của hợp đồng được lập T văn bản có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Tạ An K theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét về nội dung của hợp đồng, ông T và bà T1 cho rằng xuất phát từ việc ông bà không có con, anh Hoàng E và chị C là cháu của ông bà (chị C là cháu của bà T1 kêu bằng dì ruột) và không có đất sản xuất, ông bà xem như con ruột nên có lập hợp đồng tặng cho đất với điều kiện là phải nuôi dưỡng, chăm sóc ông bà cho đến khi qua đời. Xét lời trình bày này của ông T, bà T1 thấy rằng, theo các liệu có trong hồ sơ vụ án, các đương sự cung cấp cùng việc xác minh của Tòa án đối với chính quyền địa phương và người dân lân cận sinh sống tại ấp Tân Đ, xã Tạ An K xác định được phần đất tranh chấp là của ông T, bà T1. Ngoài phần đất này ra thì ông bà không có phần đất nào khác. Ông bà không có con và hiện nay cũng đã cao tuổi, chị C là cháu ruột có thời gian cất nhà sống trên đất bà T1 nhưng không sống chung hay trực tiếp nuôi dưỡng ông T, bà T1 là thực tế.

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa ông T, bà T1 với anh Hoàng E, chị C thể hiện ông T, bà T1 chuyển nhượng phần đất 9.892,7m² cho anh Hoàng E, chị C giá 350.000.00 đồng nhưng theo kết quả định giá ngày 06/02/2025 thì giá trị quyền sử dụng đất là 616.749.331 đồng, giá trị công trình xây dựng là 132.385.550 đồng. Tổng giá trị tài sản là 749.134.881 đồng. Như vậy, giá trị hợp ghi trong hợp đồng chuyển nhượng so với giá trị thật của tài sản có sự chênh lệch, không đúng với giá trị thực tế của tài sản. Do đó, cho thấy trong vụ việc này các bên đã giả tạo về giá khi lập hợp đồng nên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng là không có thật mà thực chất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện.

Về đối tượng của hợp đồng và việc chuyển giao tài sản: Theo thẩm định thực tế trên đất có một căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông T, bà T1, cổng xỏ, các

cây trồng trên đất.... nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại không thể hiện có chuyển nhượng các loại tài sản này. Do đó, anh Hoàng E cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2022 thì ông T, bà T1 đã chuyển nhượng hết nhà, đất và các tài sản khác cho anh Hoàng E, chị C với giá 350.000.00 đồng là không có căn cứ. Tại Mục 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện bên ông T, bà T1 có nghĩa vụ giao đất cho anh Hoàng E, chị C sau khi hợp đồng được chứng nhận nhưng thực tế không có việc chuyển giao tài sản giữa các bên. Anh Hoàng E và chị C không có thời gian nào vào canh tác, sử dụng đất mà ông T, bà T1 là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay, việc này cũng được nhiều người sinh sống cùng xóm với ông T, bà T1 cũng như chính quyền địa phương xác định là đúng. Ngoài ra, sau khi xảy ra tranh chấp chị C cũng thừa nhận tại biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Tạ an Khương ngày 20/12/2023 nội dung: “vợ chồng chị C chỉ đứng tên quyền sử dụng đất từ ông T, bà T1 cho, mà trước giờ chị chỉ đứng tên chứ chưa bao giờ sử dụng, canh tác, khi nào đến 100 tuổi già chị mới sử dụng”. Tại buổi hòa giải này anh Hoàng E cũng xin lỗi ông T bà T1 vì đã để quyền sử dụng đất đi vay mà không thông qua ông bà.

Mặc khác, xem xét các tài liệu chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp tại tờ cam kết ngày 16/01/2024 của anh Hoàng E và chị C cũng xác định ông T và bà T1 tặng cho đất cho anh chị và thừa nhận từ khi đứng tên quyền sử dụng đất thì không thực hiện điều kiện chăm sóc, nuôi dưỡng ông T, bà T1. Anh chị thừa nhận sai và hứa sẽ chăm sóc ông bà đến khi qua đời, nếu không thực hiện được thì sẽ không được hưởng phần đất nêu trên. Anh Hoàng E không thừa nhận chữ ký trong văn bản này. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 156/KL-KTHS ngày 21/4/2025 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Cà Mau kết luận “ Chữ viết “E” phía dưới có họ tên Liêu Hoàng E, dưới mục “Chồng” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết Liêu Hoàng E trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết ra”.

Từ các căn cứ đã phân tích trên, có căn cứ xác định có sự việc ông T, bà T1 tặng cho đất cho anh Hoàng E, chị C và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này có điều kiện được thể hiện tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan nguyên đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho. Do bên được tặng cho là anh Hoàng E, chị C không thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho theo thỏa thuận nên nay bên tặng cho là ông T, bà T1 đòi lại tài sản tặng cho là có căn cứ theo tinh thần của án lệ số 14/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 120 và Điều 462 của Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

Đối với phần đất như các nhận định trên không có việc chuyển giao tài sản mà do phía nguyên đơn canh tác, sử dụng nên tiếp tục giao cho nguyên đơn sử dụng. Ngoài ra, không có việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền nên không xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hoàng E, chị C vào ngày 03/10/2022 tại các thửa đất 448, 704, 546 tờ bản đồ số 7 diện tích lần lượt là 1.257,5m², 8.014,2m² và 621,0m². Xét thấy, việc cấp quyền sử dụng đất

cho anh Hoàng E, chị C từ các giao dịch bằng hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện thủ tục đăng ký việc biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan chuyên môn có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, ông T theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VN với anh Hoàng E, chị C đã ký kết vào ngày 01/11/2023 là có thật, trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Nay anh Hoàng E, chị C vi phạm nghiêm trọng hợp đồng vì phần đất tín chấp không phải tài sản hợp pháp của anh Hoàng E, chị C. Do đó, anh Hoàng E, chị C có trách nhiệm phải trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng tính đến ngày 20/5/2025 tổng số tiền là 54.335.553 đồng là phù hợp. Ngân hàng yêu cầu trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/5/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay. Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với quy định tại án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Từ các nhận định trên, xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm là có căn cứ nên được chấp nhận. Kiến nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng nên anh Hoàng E, chị C phải chịu án phí không có giá ngạch. Ông T và bà T1 không phải chịu.

[4] Chi phí tố tụng: Anh Hoàng E và chị C phải chịu. Ông T và bà T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 157, các điều 158, 161, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 120, 122, 124, 131, 407, 408 và 462 của Bộ luật Dân sự; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; án lệ số 14/ 2017/AL và án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo các Quyết định lần lượt số 299/QĐ-CA, 698/QĐ-CA ngày 28/12/2017 và 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 với anh Liêu Hoàng E, chị Phạm Kim C được Ủy ban nhân dân xã Tạ An Khương chứng thực ngày 08/9/2022 là vô hiệu (các

thửa đất chuyển nhượng số 299, 300 tờ bản đồ số 10 diện tích là 9.223,5m² tọa lạc tại ấp Tân Mương Điều B, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau). Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông và phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Thanh Phong và Diệp Minh Hoàng; phía Tây giáp sông Mương Điều; phía Nam giáp đất bà Phù Thị Kim Ngân.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 đối với các thửa đất nêu trên theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C phải trả nợ gốc và lãi suất cho ngân hàng tính đến ngày 20/5/2025 tổng số tiền là 54.335.553 đồng (trong đó vốn gốc 50.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.335.553 đồng).

Ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu.
- Buộc anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C phải chịu 300.000 đồng và 2.716.777 đồng.
- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu. Hoàn trả lại cho ngân hàng 1.283.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002157 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C phải chịu chi phí xE xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định số tiền là 30.109.000 đồng. Anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C đã dự nộp 5.870.000 đồng được đối trừ. Anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C còn phải nộp tiếp số tiền 24.239.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh Liêu Hoàng E và chị Phạm Kim C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Biện Thị Nhung